



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1835431 - SP (2019/0076333-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : W2ROM E ASSOCIADOS PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : MICHELLE ESTEFANO MOTTA DE MOURA - SP236137
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499
GIZA HELENA COELHO E OUTRO(S) - SP166349
GUSTAVO OUVINHAS GAVIOLI - SP163607
RECORRIDO : OLIVA SIMONATO - CONFECCOES - MICROEMPRESA
RECORRIDO : OLIVIA SIMONATO
ADVOGADO : NOEMIA APARECIDA PEREIRA VIEIRA E OUTRO(S) - SP104016

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA QUE RECAIU SOBRE OS DIREITOS AQUISITIVOS QUE A DEVEDORA POSSUÍA SOBRE IMÓVEL POR ELA ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. POSTERIOR INADIMPLEMENTO DO CONTRATO GARANTIDO PELA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. EXTINÇÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS. DESAPARECIMENTO DA COISA GRAVADA. NECESSIDADE DE LEVANTAMENTO DA PENHORA. SUB-ROGAÇÃO AUTOMÁTICA EM EVENTUAL SALDO EM FAVOR DO DEVEDOR FIDUCIANTE, SE O CASO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

1. Os direitos aquisitivos derivados da aquisição do imóvel alienado fiduciariamente (art. 835, XII, do CPC), desaparecem com a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, ante o inadimplemento do devedor fiduciante.
2. Recurso especial não provido, com observação.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, com observação, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

Brasília, 19 de março de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1835431 - SP (2019/0076333-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : W2ROM E ASSOCIADOS PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : MICHELLE ESTEFANO MOTTA DE MOURA - SP236137
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GIZA HELENA COELHO E OUTRO(S) - SP166349
GUSTAVO OUVINHAS GAVIOLI - SP163607
RECORRIDO : OLIVA SIMONATO - CONFECCOES - MICROEMPRESA
RECORRIDO : OLIVIA SIMONATO
ADVOGADO : NOEMIA APARECIDA PEREIRA VIEIRA E OUTRO(S) - SP104016

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA QUE RECAIU SOBRE OS DIREITOS AQUISITIVOS QUE A DEVEDORA POSSUÍA SOBRE IMÓVEL POR ELA ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. POSTERIOR INADIMPLEMENTO DO CONTRATO GARANTIDO PELA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. EXTINÇÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS. DESAPARECIMENTO DA COISA GRAVADA. NECESSIDADE DE LEVANTAMENTO DA PENHORA. SUB-ROGAÇÃO AUTOMÁTICA EM EVENTUAL SALDO EM FAVOR DO DEVEDOR FIDUCIANTE, SE O CASO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

1. Os direitos aquisitivos derivados da aquisição do imóvel alienado fiduciariamente (art. 835, XII, do CPC), desaparecem com a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, ante o inadimplemento do devedor fiduciante.

2. Recurso especial não provido, com observação.

RELATÓRIO

Da leitura da minuta do agravo de instrumento que deu origem ao presente

recurso, pode-se aferir que W2ROM E ASSOCIADOS PARTICIPAÇÕES LTDA. (W2ROM) ajuizou execução de título extrajudicial contra OLIVIA SIMONATO - CONFECÇÕES (OLIVIA).

No curso da ação, o d. Juízo de primeira instância deferiu o pedido de penhora sobre os direitos que OLIVIA possuía sobre imóvel por ela dado em alienação fiduciária em garantia à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)

Contra essa decisão interlocutória, a CEF interpôs agravo de instrumento sustentando que a penhora deveria ser levantada pois, em virtude da inadimplência de OLIVIA, lhe foi consolidada a propriedade do bem.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento ao agravo de instrumento nos termos do acórdão de relatoria do Des. João Pazine Neto, assim ementado:

Agravo de instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Penhora que recaiu sobre direitos que a devedora possui sobre imóvel alienado fiduciariamente. Consolidada a propriedade em favor do credor fiduciário. Direitos da devedora que não mais subsistem. Impossibilidade de manutenção da penhora. Precedentes jurisprudenciais.
Decisão reformada. Recurso provido (e-STJ, fls. 67/71).

Os embargos de declaração opostos por W2ROM foram rejeitados (e-STJ, fls. 93/97).

Inconformada W2ROM manejou recurso especial com fundamento no art. 105, III, a, da CF, alegando a violação ao art. 835, XII, do CPC, ao sustentar que é possível a manutenção da penhora dos direitos que o devedor possui sobre o imóvel alienado fiduciariamente pois após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e a sua venda, ainda pode existir crédito penhorável em nome da devedora fiduciante.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 100).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Não se desconhece a pacífica jurisprudência desta Corte no sentido de que *não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, visto que o patrimônio pertence ao credor*

fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária" (AgInt no REsp n. 1.840.635/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/3/2020, DJe de 19/3/2020)

No mesmo sentido: AgInt no AgInt no AREsp nº 2.349.915/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023 e AgInt no AREsp nº 2.086.729/DF, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 17/5/2023.

Contudo, no presente caso a discussão gira em torno de se saber se a consolidação da propriedade pelo credor fiduciário extingue o direito do devedor fiduciante à mencionada aquisição.

E o caso parece seguir nesse sentido.

Pois bem.

Em execução de crédito oriundo de título extrajudicial, promovida por W2ROM contra OLIVIA, foram penhorados os direitos que esta possuía sobre imóvel por ela dado em alienação fiduciária em garantia à CEF.

Em virtude do inadimplemento de OLIVIA - devedora fiduciante -, o credor fiduciário executou a garantia e consolidou em seu favor a propriedade do bem, conforme permite o art. 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, pedindo o levantamento da referida penhora.

Inicialmente indeferido pelo Juízo de primeira instância, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, deu provimento ao agravo de instrumento manejado pela CEF asseverando que:

A constrição seria admitida, acaso a devedora ainda possuísse direitos sobre o bem, o que não mais ocorre no caso dos autos.

[...]

Portanto, como a propriedade foi consolidada em nome do credor fiduciário, em decorrência da inadimplência da devedora, não se pode admitir a penhora sobre o bem informado às págs. 15/17, porque, repita-se, o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio da devedora, não pode ser objeto de penhora, mas tão somente os direitos, que sequer subsistem (e-STJ, fls. 70/71).

Agora insiste W2ROM, credora então beneficiária da penhora, que o gravame não pode ser extinto, mas deve prevalecer, porque a ela é garantido, até o limite do seu crédito, o direito de eventual saldo credor apurado no leilão do imóvel.

Como já dito, no entanto, assim não pode ser.

Em observância ao que dispõe o art. 835, XII, do CPC, a penhora se deu sobre os direitos aquisitivos derivados da aquisição do imóvel alienado fiduciariamente e uma vez executada a garantia e consolidada a propriedade em favor do credor fiduciário não mais subsistem aqueles direitos aquisitivos.

Na prática, portanto, verificou-se situação equivalente ao perecimento ou desaparecimento da coisa submetida ao gravame, que obviamente não mais pode subsistir, porque a penhora é ato de apreensão e depósito de um bem, que passa a responder pelo débito, ou conforme já decidiu esta colenda Turma:

(...) a penhora é um ato de afetação, por meio do qual são individualizados, apreendidos e depositados bens do devedor, que ficarão à disposição do órgão judicial para realizar o objetivo da execução, que é a satisfação do credor. Trata-se, pois, de um gravame imposto pela atuação jurisdicional do Estado, com vistas à realização coercitiva do direito do credor, que, à toda evidência, não pode ultrapassar o patrimônio do executado ou de eventuais responsáveis pelo pagamento do débito, seja qual for a natureza dos bens alcançados.

(REsp nº 1.818.926/DF, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 13/04/2021, DJe de 15/04/2021)

Logo, se essa afetação não mais se faz possível, porque a propriedade do bem legalmente mudou de mãos pelo inadimplemento da compra e venda com garantia fiduciária, não mais se pode prosseguir na sua alienação judicial. Assim, injustificável se torna a manutenção da penhora sobre os direitos, porque não há possibilidade concreta de neles se prosseguir. Afinal, de nada adianta manter direitos sobre um bem penhorado inidôneo à satisfação do crédito.

E não custa ressaltar que a penhora em favor do credor exequente não tem força para impedir a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. A propósito, a Lei nº 9.514/97 é bem clara a esse respeito em seu artigo 27:

§ 11. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

A solução então passa pela substituição da penhora, medida que é permitida pelo Código de Processo Civil (arts. 847 a 849), mediante sua transferência para outros bens (art. 850) ou até nova ou segunda penhora (art. 851).

Não custa destacar que as modificações da penhora, mediante ampliação,

redução, substituição, renovação etc., devem ser consideradas e resolvidas caso a caso, conforme o exigir as circunstâncias.

A propósito dessas modificações, bem lecionam FREDIE DIDIER JR. *et al*, em comentários a respeito:

O rol não é taxativo. Afora as hipóteses legais, admite-se, também, renovação da penhora, por exemplo: a) em caso de perecimento, destruição ou subtração do bem originariamente penhorado; b) quando o bem for de baixa liquidez, desistindo o credor de sua penhora (art. 848, III, c/c art. 775, CPC) etc. ("Curso de Direito Processual Civil. Execução." 12ªed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2022, p. 924).

O que prepondera como critério orientador é a efetividade garantida pelo direito fundamental à tutela executiva (art. 4º, CPC).

Na hipótese em exame, o mesmo artigo da lei deixa claro que o direito dos titulares das constrições sobre o bem alienado fica automaticamente sub-rogado no saldo que eventualmente restar do produto da venda pelo fiduciante.

§ 12. Na hipótese prevista no § 11 deste artigo, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

Portanto, no caso em tela, não vinga a pretensão de que seja mantida a penhora original, restando apenas a substituição do bem penhorado, com lavratura de novo termo, consoante dispõe o art. 849 do Código de Processo Civil.

Em consequência, como explica JOSÉ CARLOS BAPTISTA PUOLI:

Com tal formalização o bem anteriormente vinculado ao processo passa a estar livre de qualquer vínculo, eis que então a execução já estará garantida pelo "novo" bem penhorado. ("Código de Processo Civil Interpretado." Coord.p/ Antonio Carlos Marcato. São Paulo: Atlas, 2022, p. 850)

E de fato assim deve ser, pois a subsistência do gravame, como se pretende, apenas servirá como mero complicador na futura transferência ao adquirente do bem em leilão, dificultando sem necessidade prática a sua formalização.

Por fim, importante destacar que o argumento trazido por W2ROM, nas razões de seu apelo nobre, no sentido de que ainda persiste seu interesse na penhora questionada uma vez que o contrato garantido por alienação fiduciária não se extinguiu com a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas sim com a venda do bem, pois ainda pode existir saldo em favor da devedora fiduciante, não foi analisado pelo Tribunal Estadual, razão pela qual ressent-se do necessário

prequestionamento.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE EXECUÇÃO. 1. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURADA. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVO OU TESE. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. 3. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 4. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM BASE NO CONUNTO PROBATÓRIO DOS AUTOS PELA EXISTÊNCIA DE MÁ-FÉ DA AGRAVANTE NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL, NÃO SENDO CASO DE APLICAR ENTENDIMENTO PROFERIDO EM REPETITIVO E NA SÚMULA 375/STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

2. O prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial - Súmulas n. 282 e 356/STF. Também não é o caso de se considerar a ocorrência do prequestionamento ficto/implícito.

[...]

6. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AREsp n. 2.401.628/RN, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 14/12/2023.)

Incide, quanto a este pequeno ponto, o óbice da Súmula nº 282 do STF, por analogia.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, com observação.

Deixo de majorar os honorários porque incabível na espécie.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2019/0076333-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.835.431 / SP

Números Origem: 01168602220078260008 1168602220078260008 22289536320178260000
2281/2007 22812007

PAUTA: 19/03/2024

JULGADO: 19/03/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : W2ROM E ASSOCIADOS PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : MICHELLE ESTEFANO MOTTA DE MOURA - SP236137
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499
GIZA HELENA COELHO E OUTRO(S) - SP166349
GUSTAVO OUVINHAS GAVIOLI - SP163607
RECORRIDO : OLIVA SIMONATO - CONFECÇÕES - MICROEMPRESA
RECORRIDO : OLIVIA SIMONATO
ADVOGADO : NOEMIA APARECIDA PEREIRA VIEIRA E OUTRO(S) - SP104016

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. LEANDRO DA SILVA SOARES, pela parte RECORRIDA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, com observação, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

C54251615551<1091001>: @ 2019/0076333-9 - REsp 1835431